

П О Я С Н И Т Е Л Н И Б Е Л Е Ж К И
КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
към 31 декември 2009г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Учредяване и регистрация

"Актив Пропъртис" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по фирмено дело № 202 от 2005 година. Към 31 декември 2009г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

През отчетното тримесечие не са настъпили промени в структурата на капитала.

1.2. Собственост и управление

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев, ЕГН 6909154720 – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507 – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962 – Заместник-председател на СД

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962 - Председател
- Димитър Георгиев Русев, ЕГН 6909154720 – Член
- Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507 – Член

1.3. Структура на групата

„Актив Пропъртис” АДСИЦ участва в капитала на дружество „Актив Сървисиз” ЕООД. Инвестицията е в размер на 100 000 лв., 100 % собственост върху капитала

„Актив Сървисиз” ЕООД е обслужващо дружество съгласно чл.18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище и адрес на управление гр.Пловдив, ул.”Нестор Абаджиев” № 37, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания, с ЕИК 200199440. Дружеството се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

1.4. Предмет на дейност на дружествата от групата

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис” АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Предметът на дейност на дъщерното дружество „Актив Сървисиз” ЕООД е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всякакви други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА

2.1. Консолидация

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Актив Сървисиз” ЕООД. При изготвянето на междинни и окончателни консолидирани финансови отчети на групата се прилага методът на пълна консолидация. От първоначално сводираните данни за всеки ред на основните елементи от отчетите на предприятието-майка и дъщерното предприятие се елиминират всички вътрешногрупови разчети и сделки, делът от собствения капитал на дъщерното предприятие, притежаван от предприятието-майка с отчетната стойност на участието ѝ.

2.2. База за съставяне на финансовия отчет

Дружествата от групата водят своето текущо счетоводство и изготвят финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството, считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат Международните стандарти за финансови отчети /МСФО/ или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия /НСФОМСП/. „Актив Пропъртис” АДСИЦ покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСФО.

„Актив Сървисиз” ЕООД изготвя финансовите си отчети съгласно изискванията на НСФОМСП.

Настоящият междинен консолидиран отчет е съставен на база приложимите МСФО. При консолидацията не се налага преизчисляване на информацията на дъщерното дружество по МСФО, защото последното притежава активи с незначителна стойност, които не се представят по справедливи цени.

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност.

2.3. Сравнителни данни

В настоящия междинен консолидиран отчет е представена сравнителна информация съгласно изискванията на МСС 34 за съставяне на междинни отчети.

2.4. Отчетна валута

Икономическата група води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода.

2.6. Действащо предприятие

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

2.7. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.7.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по себестойност, която включва сума от покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. Групата е приела стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг активът се изписва на разход, независимо че притежава характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив.

Инвестиционните имоти са имоти (земя или сграда—или част от сграда), държани от дружеството по-скоро с цел получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на отчета.

Последващо оценяване

Към 31 декември 2009г. е извършена оценка на нетекущите активи и инвестиционните имоти.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи, които не се отчитат по справедлива цена, подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за доходите, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превишението се включва в Отчета за доходите.

2.7.2. Дългосрочни финансови активи

- Акции и дялове в предприятия от група

Дяловете на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на дружествата. В настоящия междинен консолидиран финансов отчет инвестицията на дружеството-майка в капитала на дъщерното дружество е елиминирана.

- Предоставени заеми на предприятие от групата, на асоциирани и смесени предприятия

Отчитането им се извършва по номиналната стойност на предоставените парични средства в лева, а тези, предоставени във валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

2.7.3. Търговски и други вземания

Търговските вземания в групата се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разходът се вписва в Отчета за доходите.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружествата в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчета за доходите. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември на съответната година, като се прилага следният критерий и процент:

- срок на възникване над 360 дни - 50%

2.7.4. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

2.7.5. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2009г. внесенят напълно основен капитал на групата е в размер на **19 728 099 лв.** и е разпределен в **19 728 099** броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

2.7.6. Премийни резерви

Като премийни резерви в междинния консолидиран баланс на групата е представена разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

2.7.7. Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв в междинния консолидиран баланс на групата е резултат от извършваните през текущата и предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните нетекущи активи без инвестиционните имоти. Преоценъчният резерв се признава директно в собствения капитал като неразпределена печалба, когато активите са напълно амортизирани или напускат патримониума на дружествата при тяхната продажба или при изваждането им от употреба.

2.7.8 Дългосрочни пасиви

Представят се задължения по получени банкови кредити и финансов лизинг. Неизплатените главници по получените от групата банкови кредити са с падеж месец 08.09.2013г. и с договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

2.7.9. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в отчета за доходите при тяхното възникване.

2.7.10. Финансов лизинг

Финансовият лизинг се капитализира в баланса като се представя като дълготраен материален актив под лизинг по цена на незабавна продажба.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение лихва и припадащата се част от лизингово задължение (главница) така, че да се постигне постоянен лихвен процент на неизплатената част от главницата по лизинговото задължение. Определените лихвените разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, са включени в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите стават дължими, съгласно договорните условия, така че представляват един постоянен периодичен процент на начисление върху оставащото задължение за всяка година.

2.7.11. Провизии

Провизии се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

2.7.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Осигурителните отношения на групата се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година.

Съгласно българското законодателство и договорите с персонала, групата е длъжна да изплаща обезщетения при пенсиониране на своите служители.

2.8. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод и разходни норми на база полезния живот на активите, определени от ръководството на групата, както следва:

Сгради	4 %
Съоръжения	4 %
Машини и оборудване	30 %
Автомобили	25 %
Офис обзавеждане	15 %
Програмни продукти	50 %

През отчетното тримесечие не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходни отчетни периоди.

Не се начислява амортизация на земите, разходите за придобиване на дълготрайни активи и инвестиционните имоти.

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в Отчета за доходите.

2.9. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в групата се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от групата и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават, намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача. При предоставяне на услуги /наеми/, приходите се признават месечно в съответствие с договорените клаузи с контрагентите. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за доходите в момента на възникването им.

2.10. Данъчно облагане и отсрочени данъци

Съгласно българското данъчно законодателство „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не дължи корпоративен данък, тъй като финансовият резултат подлежи за разпределение на дивидент.

Субект на данъчно облагане съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане е „Актив Сървисиз“ ЕООД. Данъчната ставка за 2009г. е 10%.

Дружествата са регистрирани по ЗДДС и се разчитат своевременно с бюджета.

2.11. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на база на нетната печалба за разпределение и средно претегления брой на обикновените поименни акции през отчетния период.

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Те са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация, минус натрупана евентуална обезценка. Не се начислява амортизация на земите и на активите в процес на изграждане. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

В балансовата стойност на нетекущите (дълготрайни) материални активи е включена и балансовата стойност на наетите по договори за финансов лизинг в размер на 57 хил. лв. към 31.12.2009 година.

Предоставени аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 2 196 хил. лв. са представени като активи в процес на изграждане.

Отчетна стойност	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждани и др. активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2009 г.	17 406	2	33	1 503	18 944
Постъпили през периода			74	694	768
Излезли през периода				1	1
Преоценка	732				732
Обезценка	2 394				2 394
Салдо на 31.12.2009 г.	15 744	2	107	2 196	18 049

Амортизация	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждани и др. активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2009 г.	35		10		45
Начислена през периода	25	1	22		48
Отписана през периода					
Обезценка					
Салдо на 31.12.2009 г.	60	1	32		93
Преносна ст/ст на 31.12.2009	15 684	1	75	2 196	17 956

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Отчетна стойност	Инвестиционни имоти /хил.лв/
Салдо на 01.01.2009 г.	7 464
Постъпили през периода	
Излезли през периода	
Преоценка	
Обезценка	1 262
Салдо на 31.12.2009 г.	6 202

На инвестиционните имоти не се начислява амортизация.

Инвестиционни имоти по балансова стойност за 3 259 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставени на дружеството банкови кредити.

5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

5.1. Вземания

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	31	10
- над 1 година		
Вземания от предприятия от група, в т.ч.		
- над 1 година		
Съдебни и присъдени вземания	20	
- над 1 година		
Други вземания в т.ч.	164	166
- над 1 година		
Общо	215	176

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки.

Съдебните вземания в размер на 20 хил.лв. се формират от начислени суми по заведени дела за събиране на неплатени наеми и консумативи в Общежитие „Добре дошли” в гр.Плевен

Други вземания:

- начислен данък добавена стойност за възстановяване 84 хил. лв. Към 31.12.2009г. данъкът не е възстановен.

- предплатените застраховки на инвестиционните имоти - 2 хил.лв.

- начислени лихви към 31.12.2009г. по депозитни сметки на „Актив Пропъртис” АДСИЦ, чието плащане е на падеж през 2010г. – 67 хил.лв.

- начислени лихви по лизингов договор в „Актив Сървисиз” ЕООД, чието плащане е разсрочено съгласно погасителен план – 11 хил.лв.

5.2. Парични средства

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Парични средства в брой	50	109
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	3 900	4 689
Общо	3 950	4 798

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Записан капитал	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки	3 480	3 579
Законови резерви		
Резерв, свързан и изкупени собствени акции		
Резерв, съгласно учредителен акт		
Други резерви		
Общо	30 927	31 026

7. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Натрупана печалба от минали години	896	961
Непокрита загуба	-1 657	
Текуща загуба/Печалба	-2 477	-1 527
Общо	-3 238	-566

Към 31.12.2009г. икономическата група формира счетоводен финансов резултат загуба в размер на 2 477 хил.лв., предимно от направената обезценка на дълготрайните материални активи в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. На голяма част от активите сформираният преоценъчен резерв от предходни години е изчерпан и разликата е отнесена като текущ разход в Отчета за доходите.

Финансовият резултат в размер на 2 825 хил.лв. от обезценка на активите не участва при разпределение на дивидент.

Към 31.12.2009г. „Актив Припъртис“ АДСИЦ формира 394 хил.лв. печалбата от дейността, подлежаща на минимум 90% разпределение за дивидент.

Към 31.12.2009г. „Актив Сървисиз“ ЕООД формира загуба в размер на 46 хил.лв.

Финансовият резултат на групата към 31 декември 2008г. е преизчислен в резултат на фактурирани и платени приходи и разходи за 2008г. в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, които не са отразени в отчета за 2008г. Тези приходи и разходи са:

- приход от наем - в края на месец Март 2009г. е подписан договор за наем с Община Свиленград за ползване на имот, собственост на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ. Наемът е договорен от м.Юли 2008г. Отчетен е приход за минал период в размер на 3 хил.лв., с който е намалена загубата за 2008г.

- разходи по обслужване на подземни гаражи – 3 хил.лв. Фактурирани са през м.Октомври 2009г. Увеличава се загубата от 2008г.

8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Облигационни заеми		
Задължения във финансови предприятия	582	777
Задължения към доставчици	2	3
Задължения по полици		
Задължения към предприятия от група		
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия		
Други задължения	49	95
Задължения към персонала		
Осигурителни задължения		
Данъчни задължения	1	2
Общо	634	877

Задълженията към финансови предприятия включват:

- два банкови дългосрочни кредита в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, чийто падеж изтича през месец Август 2010г. и месец Септември 2013 г. Общото задължение по остатъка от банковите кредити е 529 хил.лв.

- лизингови договори - 53 хил.лв. за придобиване на лек автомобил в „Актив Сървисиз“ ЕООД.

Частта от кредитите, платими през 2009 година, е представена като текущо задължение.

В перото други задължения са представени следните суми:

- компенсираното салдо от предоставените гаранции от наематели на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ по договори за ползване под наем на имущество – 9 хил.лв., както и платеният от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ като наемател депозит за ползване под наем на имущество съгласно договор – 3 хил.лв.

- предплатени наеми за последните два месеца от договор за наем - 19 хил.лв.

- задължения по застрахователни полици, свързани с експлоатацията на автомобилите в „Актив Сървисиз“ ЕООД под лизинг – 4 хил.лв.

- начислени разходи за 2009г. по документи, издадени през 2010г. – 7 хил.лв.

- задължения по неизплатени дивиденди на акционери в „Актив Пропъртис“ АДСИЦ от разпределение на печалбата за 2006г. и 2007г. – 13 хил.лв

9. ПРИХОДИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Приходи от извършени услуги	521	458
Други приходи, в т. ч.	43	338
- от продажба на дълготрайни активи		
- от продажба на материални запаси		
- отписани задължения		
- от финансираня		
Общо	564	796

При съставянето на консолидирания отчет за доходите са елиминирани приходи в размер на 181 хил.лв., които са вътрешни обороти за групата.

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Други лихви и финансови приходи, в т.ч.	307	325
- приходи от предприятия от група		
- положителни разлики от операции с финансови активи		
- положителни разлики от промяна на валутни курсове		
Общо	307	325

11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

11.1. Суровини и материали

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Горива и енергия	62	59
Спомагателни материали		
Канцеларски материали и консумативи	4	3
Резервни части	3	2
Общо	69	64

11.2. Външни услуги

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Разходи за услуги от подизпълнители	30	44
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества		
Разходи за комуникации и техническа поддръжка	3	3
Разходи за наеми	69	28
Разходи за обяви, публикации, реклама	2	1
Консултантски услуги	10	11
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	3	
Одиторско възнаграждение	11	14
Комисионна инвестиционен посредник		
Разходи за застраховки	9	6
Разходи за ремонт и поддръжка	1	
Местни данъци и такси	120	138
Разходи за такси	3	
Абонаменти	1	1
Други услуги	4	
Общо	266	246

При съставянето на консолидирания отчет за доходите са елиминирани разходи за услуги в размер на 181 хил.лв., които са вътрешни обороти за групата.

11.3. Разходи за персонала

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Възнаграждения и заплати	82	36
Вноски за социално осигуряване	15	4
Общо	97	40

11.4. Разходи за амортизация

През текущия период в групата са начислени разходи за амортизация в размер на **48 хил.лв.**

11.5. Други разходи за оперативна дейност

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Обезценка на активи	2 825	1 492
Други	3	243
Общо	2 828	1 735

Други разходи е разликата между пълния данъчен кредит /ДДС на покупките/ и ползвания частичен данъчен кредит в «Актив Пропъртис» АДСИЦ съгласно определеният по закона за ДДС коефициент. Групата формира частичен данъчен кредит, поради факта, че извършва както облагаеми, така и необлагаеми доставки.

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	38	81
- разходи, свързани с предприятията от група		
- отрицателни разлики от операции с финансови активи		
Общо	38	81

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице с групата е „ПТ-Холдинг” АД. Свързаността се изразява в общ ръководен персонал – „ПТ-Холдинг” АД и „Актив Сървисиз” ЕООД се ръководят от едно и също лице – Рашко Кирилов Радомиров.

<u>Продажби на свързани лица</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Гориво	3	
Наем автомобил	32	
Общо	35	

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

14. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Съставът на Съвета на директорите в „Актив Пропъртис” АДСИЦ е както следва:
- Димитър Георгиев Русев, ЕГН 6909154720 – Председател на СД

- Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507 – Изпълнителен директор
 - Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962 – Заместник-председателна СД
 „Актив Сървисиз” ЕООД се представлява и управлява от управителя Рашко Кирилов Радомиров, ЕГН 5008114626

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	31.12.2009	31.12.2008
Възнаграждения и други краткосрочни доходи	36	24
Тантиеми	76	177
Общо	112	201

15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

Дейността на групата е изложена на финансови рискове, включващи ефектите от промяната на

- лихвените проценти по търговските и банковите кредити;
- условията на пазара на недвижими имоти

15.1. Лихви по търговски и банкови кредити

За текущата си дейност групата използва банкови кредити. Банковият кредит се обезпечава с ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити се фиксира и варира в рамките на EUROLIBOR плюс регресираща надбавка 2.75%.

15.2. Пазар на недвижими имоти

Групата инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. В следствие на продължаващата финансова криза секторът на недвижимите имоти понесе големи щети, изразяващи се в липса на кредитиране на инвестициите в него, от една страна, и липса на търсене на предлаганите продукти от друга.

Свободните парични средства на „Актив Пропъртис” АДСИЦ са депозирани в банки. Съществува риск от гаранция на тези средства от страна на държавата, тъй като дружествата със специална инвестиционна цел не попадат в обхвата на юридическите лица, за които държавата гарантира паричните средства в депозити.

15.3. Риск от курсови разлики

Дейността на групата се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.

16. ЛИКВИДНОСТ

Дружествата от групата поддържат достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

Дата: 23.02.2010 год.

Съставител:.....

Изп.директор:.....